

**ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ**

Поступајући по захтеву **Митић Новице, село Стројковце**, поднетог преко пуномоћника Сунчица Јоксимовић, д/а, ул. Моше Пијаде бр. 21/1, Лесковац, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/2015. и 96/2016.), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 35/2015 и 114/2015) и Плана генералне регулације 4 „Центар Југ“, („Сл. гласник града Лесковца Службени гласник града Лесковца", бр. 11/14 ), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ****За изградњу стамбено-пословног објекта на Кп.бр. 7710, КО Лесковац**

<b>Број предмета</b>	<b>ROP – LES -2585 – LOCH – 2/2017.</b> 353-144 / 17-02		
<b>Датум подношења захтева</b>	11.03.2017 . год.	<b>Датум издавања локацијских услова</b>	24.04.2017. год.
<b>Назив подносиоца захтева за издавање локацијских услова/ правно или физичко лице и адреса</b>	<b>Физичко лице:</b> Митић Новица, село Стројковце		
<b>Адреса локације</b>	ул. др. Јована Кашиковића бр. 29, на Кп.бр. 7710 КО Лесковац		
<b>Подаци о пуномоћнику/правно или физичко лице</b>	Сунчица Јоксимовић, д/а, ул. Моше Пијаде бр. 21/1, Лесковац		
<b>Број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине на којој се та парцела налази, односно број катастарских парцела и назив катастарских општина на којима се те парцеле налазе, ако се локацијски услови издају за више парцела</b>	Грађевинска парцела, Кп.бр. 7710, КО Лесковац		

<p><b>Право на земљишту</b></p>	<p>Митић ( Миодраг ) Новица, село Стројковце, Лесковац; <b>врста права:</b> право коришћења, <b>облик својине:</b> државна, <b>обим удела:</b> 1/1, на КП.бр. 7710 КО Лесковац;</p>
<p><b>Приложена документација уз захтев</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Идејно решење бр.8/17. од 30.01.2017.год. урађено од стране Архитектонског студиа „СУНЦЕ“ д.о.о.,Лесковац: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0 – Главна свеска, бр.8/17. од 30,01,2017.год.;</li> <li>• 1 – Пројекат архитектуре, бр.8/17. од 30,01,2017.год.;</li> </ul> </li> <li>- Пуномоћје за подношење захтева за електронске грађевинске дозволе, пуномоћник Сунчица Јоксимовић,диа.,ул.Моше Пијаде бр. 21/1,Лесковац од 30.01.2017.год.;</li> <li>- Сагласности: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Сагласност Здравковић Дарине</b>, ул. Мајора Тепића бр. 18,као власника парцеле КП.бр. 7711 КО Лесковац, изјава <b>ОВ1 бр. 597/2017 од 18.01.2017.</b> год., сагласан да Митић Новица, село Стројковце, као власник парцеле КП.бр. 7710 КО Лесковац може градити објекат према источној међној линији КП.бр. 7710 КО Лесковац, тј. западној међној линији КП.бр. 7711 КО Лесковац без икаквог удаљења, а на 15 цм удаљености од јужне међне линије КП.бр. 7711 тј. северне међне линије КП.бр. 7710 КО Лесковац. Сагласност се даје и за постављање отвора помоћних просторија према парцели КП.бр. 7711 КО Лесковац;</li> <li>• <b>Сагласност Костић Миомира</b>, ул. Јована Кашиковића бр. 31,Лесковац, као сувласника Кп.бр.7711 КО Лесковац, изјава <b>ОВ1 бр. 419/2017. од 16.01.2017..год.</b>, сагласан да Митић Новица, село Стројковце, као власник парцеле КП.бр. 7710 КО Лесковац, може градити објекат према источној међној линији КП.бр. 7710 КО Лесковац, тј. западној међној линији КП.бр. 7711 КО Лесковац без икаквог удаљења, а на 15 цм удаљености од јужне међне линије КП.бр. 7711 тј. северне међне линије КП.бр. 7710 КО Лесковац. Сагласност се даје и за постављање отвора помоћних просторија према парцели КП.бр. 7711 КО Лесковац;</li> <li>• <b>Потврда о статусу објекта, бр. 1450/2 од 23.12.2016. год. , издата од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, ул. Добричка бр. 2, 18000 Ниш;</b></li> <li>• Информација о локацији бр. 350-63/2016-02 од 12.01. 2016.год.издата од стране Градске управе за стамбено-комуналне послове града Лесковца;</li> <li>• Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози,КТП урађен од стране Геодетског бироа „Обрадовић“ Лесковац;</li> <li>• Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова ( накнаде за ЦЕОП АПР-у);</li> <li>• Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (републичка административна такса).</li> </ul> </li> </ul>

<p><b>Површина катастарске парцеле,односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)</b></p>	<p>Према препису листа непокретности бр. 2406. од 08.01.2017. год. РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац, површина КП.бр. 7710 КО Лесковац, <b><u>укупна површина КП. бр. 7710 КО Лесковац је 375 m2.</u></b></p>
<p><b>Плански основ</b></p>	<p><b>План генералне регулације 4 „Центар Југ“, („Сл. гласник града ЛесковцаСлужбени гласник града Лесковца",бр.11/14 )</b></p>
<p><b>Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („ Сл.гласник РС“, бр. 113/2015. и 96/2016. год.)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Списак парцела као доказ у вези података о површини предметних катастарских парцела,издато од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Лесковац,бр. 2406. од 21.03.2017. год.;</li> <li>- Копија плана бр. 952-04-69/2017. од 21.03.2017.год., издата од стране РГЗ – Служба за катастар непокретности Лесковац;</li> <li>- Копија катастарског плана водова бр. 952-04-69/2017. од 23.03.2017. издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Лесковац.</li> </ul> <p>- <b><u>Укупна површина КП. бр. 7710 КО Лесковац је 375 m2.</u></b></p>
<p><b>Ознаке класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објекта („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015. )</b></p>	<p><b><u>Изградња стамбено-пословног објекта на парцели КП.бр. 7710 КО Лесковац</u></b></p> <p><b>1. <u>Стамбене зграде са једним станом:</u></b>  <b>Назив:</b> стамбене зграде са једним станом ;  <b>Објашњење:</b> Издвојене куће за становање или повремени боравак,као што су породичне куће,виле,викендице,летњиковци,планинске колибе, ловачке куће;  <b>Додатни критеријум:</b> до 400 m2 и П+1+Пк ( ПС ) ;  <b>Класификациони број:</b> <b><u>111011</u></b> ;  <b>Категорија:</b> <b><u>A</u></b> ;  <b>Процент заступљености ( % ): <u>85,55 %</u> .</b></p> <p><b>2. <u>Зграда за трговину на велико и мало:</u></b>  <b>Назив:</b> зграда за трговину на велико и мало ;  <b>Објашњење:</b> Трговачки центри,зграде са продавницама,робне куће, издвојене продавнице,апотеке и бутици, сајамске хале,простори за аукције и изложбе,затворене пијаче,сервисне станице за моторна возила итд.;</p> <p><b>Додатни критеријум:</b> до 400 m2 и П+1 ;  <b>Класификациони број:</b> <b><u>123001</u></b> ;  <b>Категорија:</b> <b><u>B</u></b> ;  <b>Процент заступљености ( % ): <u>14,45 %</u> .</b></p>

	<p align="center"><b><u>ДОМИНАНТНА КАТЕГОРИЈА:</u></b></p> <p><b><u>Стамбене зграде са једним станом:</u></b>  <b>Назив:</b> стамбене зграде са једним станом ;  <b>Објашњење:</b> Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће;  <b>Додатни критеријум:</b> до 400 m<sup>2</sup> и П+1+Пк ( ПС ) ;  <b>Класификациони број:</b> <b><u>111011</u></b> ;  <b>Категорија:</b> <b><u>A</u></b> ;  <b>Процент заступљености ( % ):</b> <b><u>85,55 %</u></b></p>
<p align="center"><b>Постојећа врста земљишта</b></p>	<p align="center">Грађевинско земљиште</p>
<p align="center"><b>Постојећа намена парцеле у простору</b></p>	<p>Према техничком опису, на предметној парцели постоје три објекта, од којих се објекат бр. 1 и бр.2 трајно уклањају, а на месту објекта бр. 1 биће позициониран новопроектван објекат. Објекат бр. 3 су темељи постојећег објекта који се задржава и узима се у обзир приликом израчунавања индекса заузетости парцеле. Објекат бр.1 и објекат бр.2 грађени су пре доношења прописа о изградњи .</p>
<p align="center"><b>Намена земљишта по плану намене површина из Плана генералне регулације 4 - „Центар Југ“, ( „Сл. гласник града Лесковца Службени гласник града Лесковца“, бр.11/14 )</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><u>Породично становање – зона А- блок16</u></b> према <b>Плану намене површина из Плана генералне регулације 4 - „Центар Југ“, ( „Сл.гласник града Лесковца“, бр. 11/14);</b></li> <li>- <b><u>Начин спровођења – директно спровођење по ПГР-у,</u></b> према <b>Плану намене површина из Плана генералне регулације 4 - „Центар Југ“, ( „Сл.гласник града Лесковца“, бр. 11/14);</b></li> <li>- <b><u>Према карти Заштита непокретних културних добара, амбијенталних целина – објекат бр. 1 спада у објекте Б – добра која имају споменичка својства.</u></b></li> </ul>
<p align="center"><b>Постојећи објекти на парцели</b></p>	<p>Парцела КП.бр. 7710 КО Лесковац је изграђена, на њој се налазе обј.бр. 1 и обј. бр. 2 који се трајно уклањају, и објекат бр. 3 – темељ постојећег објекта који се не уклања. Предмет ових локацијских услова је објекат бр. 1, који се уклања а на његово место гради нови објекат стамбено-пословног карактера.</p>
<p align="center"><b>Објекти предвиђени за рушење на парцели</b></p>	<p>На ситуационом плану који је урађен на основу катастарско-топографског плана, приказани су следећи објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><u>Објекат бр. 1 ( изграђен пре доношења прописа), који се трајно уклања, а на месту њега гради нови објекат који је предмет ових локацијских услова;</u></b></li> <li>- <b><u>Објекат бр. 2( изграђен пре доношења прописа), који се трајно уклања.</u></b></li> </ul>

<p><b>Брутои нето површина објекта за чије грађење се издају локацијски услови, ( уколико се издају за зграде)</b></p>	<p>Према ИДР - Идејном решењу бр.8/17. од 30.01.2017.год. урађеном од стране Архитектонског студија „СУНЦЕ“ д.о.о.,Лесковац:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0 – Главна свеска, бр.8/17. од 30,01,2017.год.;</li> <li>• 1 – Пројекат архитектуре, бр.8/17. од 30,01,2017.год.;</li> </ul> <p>- <b><u>Укупна БРГП предметног објекта ( надземно ):</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Објекат бр. 1</u></b>, П = <u>142,00 m<sup>2</sup></u> ( уклања се ),</li> <li>• <b><u>Објекат бр. 2</u></b>, П=<u>45,00 m<sup>2</sup></u> ( уклања се ),</li> <li>• <b><u>Објекат бр. 3</u></b>, П=<u>33,00 m<sup>2</sup></u> ( <u>темељ постојећег објекта</u> );</li> </ul> <p>- <b><u>Укупна БРУТО изграђена површина :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Објекат бр. 1</u></b>, П = <u>234,34 m<sup>2</sup></u>,</li> <li>• <b><u>Објекат бр. 3</u></b>, П=<u>33,00 m<sup>2</sup></u> ( <u>темељ постојећег објекта који се задржавава</u> ),</li> </ul> <p>- <b><u>Укупна НЕТО површина предметног објекта:</u></b> 200,76 m<sup>2</sup>;</p> <p>- <b><u>Укупна површина приземља стамбеног дела објекта:</u></b> Пнето= 43,84 m<sup>2</sup>; Пбруто= 71,33 m<sup>2</sup>;</p> <p>- <b><u>Укупна површина дела објекта под локалом:</u></b> Пнето= <b><u>29,01 m<sup>2</sup></u></b>; Пбруто= <b><u>34,87 m<sup>2</sup></u></b>;</p> <p>- <b><u>Укупна површина приземља објекта:</u></b> Пнето= <b><u>72,85 m<sup>2</sup></u></b>; Пбруто= <b><u>106,20 m<sup>2</sup></u></b>;</p> <p>- <b><u>Површина земљишта под објектима/ заузетост:</u></b> <b><u>139,20 m<sup>2</sup></u></b>.</p>
<p><b>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта,за зону или целину у којој се налази предматна парцела, из Плана генералне регулације 4 - „Центар Југ“, (,Сл. гласник града Лесковца“,бр.7/14)</b></p>	<p>Сходно Плану генералне регулације 4 - „Центар Југ“, (,Сл. гласник града Лесковца“,бр.7/14):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Према графичком прилогу референтна карта бр.5, „План намене површина“,предметне парцеле Кп.бр.7710 КО Лесковац,припада грађевинском подручју,грађевинско земљиште – <b><u>зона А – целина 16</u></b>, намена парцеле – <b><u>породично становање;</u></b></li> <li>- Према графичком прилогу карта бр.10, „Спровођење плана по зонама”, предметне парцеле Кп.бр.7710 КО Лесковац, припада грађевинском подручју чије <b><u>је спровођење директно по Плану генералне регулације 4 - „Центар Југ“, (,Сл. гласник града Лесковца“,бр.7/14).</u></b></li> </ul>

## **1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

### **1.1. КОНЦЕПТ ПЛАНА – ИЗВОД**

#### **1.1.3. Културно-историјско и градитељско наслеђе**

#### **II ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ**

### **2.Објекти и површине остале намене**

#### **Становање:**

На подручју плана доминантна функција је становање. Заступљен је мешовити облик становања: породично, вишепородично и мешовито.

**Доминантна намена:** Претежно породично становање у комбинацији са пословањем, вишепородично становање (део Радничког насеља), мала привреда (дуж линијских центара пословање – ул.Влајкова, ул.Радничка, ул.Солунских ратника).

## **2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА - ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА**

#### **2.1.1. Претежна намена простора са поделом простора на функционалне целине/секторе**

#### **ЗОНА А:**

Представља градско грађевинско земљиште у оквиру грађевинског подручја, чија намена је одређена планом вишег реда „Зона становања“ – породично и вишепородично становање са пратећим компатибилним делатностима. Током развоја у протеклом периоду, „зона становања“ прерасла је у „мешовиту зону са претежном наменом – становање“ и представља типичан пример градске зоне са неповољном физичком структуром.

#### **Блок 16:**

- *Граница:* јужна регулациона линија ул. Максима Ковачевића, источна регулациона линија ул. Владе Ђорђевића, северна регулациона линија ул. Др. Кашиковића и западна регулациона линија ул. Пана Ђукића,
- *Земљиште:* грађевинско,
- *Намена:* Породично становање и саобраћајне површине,
- *Изграђеност:* 100%,
- *Инфраструктура:* задовољавајућег капацитета – постоје могућности проширења,
- П= 2,49 ха,

#### **Планира се:**

1. унапређење становања (смањење индекса заузетости и повећање индекса изграђености – могуће вишепородично становање са повећањем спратности),
2. опремање Блока недостајућим садржајима,
3. надградња саобраћајне матрице и интегрисање у Зону,
4. уређење и опремање јавних површина.

#### **Реализација:**

**ПГР** (ако се укаже потреба и створе урбанистички услови „специфичног“ уређења дела простора, изградње објеката од општег

значаја, објеката инфраструктуре, а нарочито изградње вишепородичних објеката тј. урбана обнова дела Блока где је заступљено породично становање и слично – потребно је да се ради ПДР-е или урбанистички пројекат).

Зона становања обухвата зону мешовитог становања, зону породичног становања и зону породичног становања са радом (мала привреда).

**Мешовито становање је планирано у оквиру зоне „А“**, уз постојеће и планиране јавне службе и друге јавне садржаје. Површина за мешовито становање је планирана за реализацију опште стамбене зоне - зоне са вишепородичним и породичним стамбеним објектима, са дозвољеним максималним степеном заузетости грађевинске парцеле и са могућношћу реализације и само пословних садржаја на грађевинској парцели.

**Породично становање је по површини највише заступљено у грађевинском подручју насеља. У зони „А“** је углавном заступљено породично становање са слободностојећим објектима, уз стварање могућности за погушћавање постојеће зоне становања „стварањем“ услова за вишепородичну стамбену изградњу (тоталном реконструкцијом појединих делова блокова), изградњом породичних објеката у низу и сл. – повећањем индекса изграђености а смањењем индекса заузетости.

**Породично становање са радом (мала привреда)** даје могућност да се у оквиру основног типа становања обезбеде просторни услови за обављање производних активности које су везане са услужним делатностима, од занатских радионица до мини погона за најразличитију производњу (пекаре, производња теста, пецива и колача, мањи производни капацитети, и тд.). Величина и просторна организација дела који се намењује пословању у склопу овог садржаја, разматраће се у конкретним случајевима зависно од величине парцеле, положаја у ширењу окружења, комуналне опремљености и задовољењу аспекта заштите човекове средине. Код овог вида становања потребно је посебно водити рачуна о организацији и уређењу парцеле породичног становања. Садржаји на парцели не смеју да утичу на аерозагађење, а озелењавање и начин оградавања парцеле треба да допринесу квалитетнијем и лепшем микроамбијенту околног простора.

**Графичким прилогом бр. 5 - План намене површина дефинисана је доминантна намена као основна намена. Компатибилне намене основним наменама су оне у које се основна намена може трансформисати, а у складу са табелом 17. У случају урбане трансформације обавезна је израда одговарајућег плана и урбанистичког пројекта.**

Табела 14. Табела основних и компатибилних намена

	Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге	Привређивање	Водно земљиште
<b>НАМЕНЕ</b>										
Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-
Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-

Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-	
Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+	-	
Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+	-	
Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	
<b><u>Становање</u></b>	<b>±</b>	<b>±</b>	<b>±</b>	<b>±</b>	<b>±</b>	<b>±</b>	<b>±</b>	<b>±</b>	<b>±</b>	<b>±</b>	
Услуге	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	
Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	
Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	
Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	
Шумско земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	

*Могуће пратеће намене су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину, а реализоваће се према правилима дефинисаним за основну намену. **Намене објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.***

### **3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а**

**Општа правила грађења,** која важе за новопланиране површине и објекте, за објекте тоталне реконструкције, за „новоформиране површине укрупњавањем грађевинских парцела“ и све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:

- конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8°MCS;
- при пројектовању и грађењу објеката обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр. 111/09);
- спроводити мере заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (Службени гласник РС, бр. 135/04 и 36/09) и другим законским и подзаконским актима;
- уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежну установу за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у ком су откривени;
- уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се



претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;

- јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица Службени гласник РС, бр. 18/97);

- изградњу склоништа вршити у складу са условима које поставља МУП-Управа за ванредне ситуације и важећим техничким нормативима за склоништа.

Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско и водно земљиште.

### **3.1.2. Општа правила грађења**

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу објеката на појединачним грађевинским парцелама, а дата по претежним наменама по зонама, урбанистичким функционалним целинама и подцелинама.

#### **Правила се примењују:**

- **за директно спровођење - издавање Локацијске дозволе**
- **за израду Урбанистичких пројеката**
- **као смерницу за израду Плана детаљне регулације.**

**Напомена:** Регулациона линија планом је одређена у односу на осовинску линију јавног пута у зависности од функције и ранга пута. Планирана грађевинска линија се одређује у односу на регулациону линију и односи се на изградњу нових објеката. Сви затечени постојећи објекти свих намена који су делом или у целини испред планиране нове грађевинске линије а нису у коридору планиране нове регулације се задржавају, а њихова обнова, реконструкција, доградња или надградња може се вршити у оквирима њихових постојећег габарита по правилима која се односе на планирану претежну намену. Грађевинска линија надземних делова објеката се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији. Она је по правилу на грађевинском земљишту 5m од спољне регулације, 3m од спољне регулације, па и на самој регулацији.

**Објекти ових намена градиће се према правилима уређења и следећим општим и посебним правилима грађења:**

#### **Намена објеката и простора**

- *основна намена* - према карти намена површина
- *компатибилне намене* /као пратеће /мешовите и основне на парцели/ могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле као и намена у окружењу. Компатибилне намене дате су у посебним правилима за сваку намену.
- *није дозвољена намена објеката* који могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско

грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

### **Типологија објеката**

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објеката:

- слободностojeћи - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); и
- у прекинутом низу или једнострано узидани ("двојни") - објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

### **Општа правила парцелације**

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута дефинише се за сваку намену посебно.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

### **Положај објекта на парцели - хоризонтална регулација**

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулацију,
- у односу на границу суседне парцеле,
- у односу на друге објекте на парцели.

*Грађевинска линија* је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката,
- доградња објекта.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- *У претежно изграђеним потезима грађевинска линија се усклађује са претежном грађевинском линијом тј. са позицијом већине изграђених објеката у уличном низу, комплексу или блоку.*

- У неизграђеним потезима објекте градити на грађевинској линији на растојању минимум 5м од регулационе линије (уколико посебним правилима није другачије дефинисано).

- *За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује кроз Локацијску дозволу.*

- Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије даје се могућност реконструкције, адаптације и санације тог дела објекта, уколико не омета јавну површину, тј. не прелази регулациону линију, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:

- не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.

- правилно према странама света (инсолацији),

- балкони, терасе и отворена степеништа не смеју прећи прописану грађевинску линију,

- **при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију,**

- грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно.

### **Индекси**

У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели.

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,4 м, се не обрачунава у БРГП.

### **Висинска регулација**

Кота пода приземља је мин 0,2 м а мах 1,2 м од најниже коте терена уз објекат.

Висина етажа се одређује према намени.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, искључиво за помоћни или пословни простор.

### **Правила за постојеће објекте**

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова:

- обезбедити потребан број паркинг места на парцели,
- није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја;

### **Други објекат на грађевинској парцели**

На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

Минимална удаљеност новопланираног објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.

### **Пристап и смештај возила**

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта.

Табела 15- Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере
<b><u>Администрација,</u></b> <b><u>индустрија,</u></b> <b><u>занатство,</u></b>	Управно-административни објекат	м <sup>2</sup> запослен
	Комунална предузећа	м <sup>2</sup>

	<b><u>рекреација</u></b>		запослен	
		Агенције	м <sup>2</sup> запослен	
		<b><u>Пословни простор</u></b>	<b><u>м<sup>2</sup></u></b> <b><u>запослен</u></b>	
		Банке, поште	м <sup>2</sup> запослен	
		Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	
		Индустрија	м <sup>2</sup> запослен	
		Електросервис	м <sup>2</sup> запослен	
		Занатске радње	м <sup>2</sup> запослен	
		Магацини и складишта	запослен	
	Продавнице	Робне куће	м <sup>2</sup> запослен	
		Супермаркети	м <sup>2</sup>	
		Мешовита трговина	м <sup>2</sup>	
		Млекара, продавница хлеба	м <sup>2</sup>	
		Посластичарница	м <sup>2</sup>	
		Дуван, новине	м <sup>2</sup>	
		Пијаца	тезга	
		Техничка роба	м <sup>2</sup>	
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта		
	Диско клуб	столови		

	Хотели А и Б категорије	собе	
		кревети	
Здравствени објекти	Домови за старе	кревети	

### Уређење парцеле

Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање. Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.

### Правила за ограђивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40м уз сагласност суседа).

Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

### 3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

Поред општих правила грађења за наменске функционалне зоне и урбанистичке целине, важе и **посебна правила** уређења и градње која су дата по претежним наменама по целинама односно блоковима.

#### Зона „А“:

- претежна намена: СТАНОВАЊЕ (породични и вишепородични објекти),
- компатибилне намене: објекти јавне намене (здравствена и социјална заштита, образовање, спорт и рекреација, специјално зеленило) и објекти услужних делатности,
- „Линијски центар“ дуж град.саобр. II реда - ул. Влајкова, Радничка и Солунских ратника (претежно објекти комерцијалних садржаја),

#### „А -а“

**Блокови 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15 (мешовито становање), 16, 17, 18 и 19**

Део Зоне „А“, у границама наведених Блокова, представља **„зону породичног становања обнове и реконструкције“**.

Заступљени су следећи објекти становања:

**1. Породични објекти** – површине планиране за предметну изградњу су изграђене и нема простора за повећањем капацитета. **Планирана је реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката.**

**- Обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под следећим условима:**

– **Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара и дозвољених намена, датих за ову зону становања у оквиру правила уређења и грађења за новопланиране објекте или тоталне реконструкције постојећих објеката;**

– **За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.**

– **Дозвољава се пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама.**

– **Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу**

– **Уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином паркета 1,8м;**

– **Минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0м,**

– **Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0м или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.**

– **Уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија без сагласности власника суседног објекта,**

– **Објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање.**

**Минимална површина новопланираних или новоформираних грађевинских парцела породичног становања:**

- за слободностојећи стамбени објекат.....300м<sup>2</sup>
- за двојни објекат.....400м<sup>2</sup> (две по 200м<sup>2</sup>)
- за објекте у непрекинутом низу.....150м<sup>2</sup>
- полуатриумских објеката.....130м<sup>2</sup>
- у прекинутом низу.....200м<sup>2</sup>
- стамбени и (помоћни и пословни објекат на парцели).. 450м<sup>2</sup>

Најмања ширина уличног фронта:

- за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00м
- двојни објекат.....16,00м (два по 8,00м)

- објекат у непрекинутом низу..... 5,00m

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m.

**Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:**

- **Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентациј..1,50m**
- **Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентациј...2,50m**

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредност, могу се нови објекти постављати и на растојањима:

- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,00m
- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m

Максимални дозвољени индекс (Иза) заузетости за **новоформиране грађевинске парцеле** је за:

- Породично становање 50%;
- Породично становање и пословање 40%;

Максимални дозвољени индекс изграђености (Ииз) грађевинске парцеле је за:

- Породично становање 1,0
- Породично становање и пословање 1,0 /мин 30% озелењених површина.

Највећа дозвољена висина породичног стамбеног објекта је :

- 12m - висина до слемена објекта
- Кота пода приземља стамбеног објекта може бити 1,20 m виша од коте нивелете прилазне саобраћајнице.
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).
- Помоћни објекат - П (приземље), с тим што висина до слемена објекта несме прећи 5,00m. Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.
- Пословни објекти у оквиру парцеле са главним породичним стамбеним објектом, висина до слемена објекта несме прећи 7,50 m.
- Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.
- Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Правила грађења објекта на парцели на основу захтева инвеститора – Идејно решење бр.8/17. од 30.01.2017.год. урађено од стране Архитектонског студија „СУНЦЕ“ д.о.о.,Лесковац, која су у сагласности са условима грађења и уређења на основу Плана генералне регулације 4 - „Центар Југ“, („Сл. гласник града ЛесковцаСлужбени гласник града Лесковца",бр.11/14 )

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

### **ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА НА КП.БР. 7710 КО ЛЕСКОВАЦ , Укупне П= 375 м2**

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

Према ИДР - Идејном решењу бр.8/17. од 30.01.2017.год. урађеном од стране Архитектонског студија „СУНЦЕ“ д.о.о.,Лесковац,односно:

### **Габарит и површина планираног стамбеног објекта:**

- габарити ( јединична мера-м-метар ):

1. 12,00 m x 8,85 m = 106,20 m<sup>2</sup> (укупан габарит стамбено-пословног објекта):

- ( 2,70m x 1,60m) + ( 7,40m x 4,20m)=**34.87 m<sup>2</sup>**( габарит локала)
- ( 1,35m x 4.24 m) + ( 8,25m x 6.15m) +( 6,00m x2,70m) = **106,20 m<sup>2</sup>** (габарит стамбеног дела објекта)

- укупна нето површина приземља: **72,85 m<sup>2</sup>**;

- укупна бруто површина приземља: **106,20 m<sup>2</sup>**;

- укупна БРГП објекта: **234.34 m<sup>2</sup>**;

- укупна БРГП недземног дела објекта: **139.20m<sup>2</sup>**;

- спратност: приземље + спрат ( П + 1 );

-висина објекта ( венац,слеме,повучени спрат и др.:  
слеме: 9,40 m; венац: 6,00 m.

-спратна висина приземља: 3,00 m;

-спратна висина спрата: 2.80 m;

-број функционалних јединица: 1;

-број паркинг места: 2;

-нагиб крова: 25° ;

-материјализација фасаде: демит фасада;

-материјализација крова: фалцовани цреп;

-орјентација слемена: исток-запад;

-кота пода приземља локала: + 0,00 m од коте нивелете тротоара око објекта;

- кота пода приземља : + 0,00 m од коте нивелете тротоара око објекта;

-прилаз објекту: колски и пешачки прилаз објекту је решен са улице Др. Јована Кашиковића бр. 29.;



**-карактер** ( стални или привремени ): **стални**;

**-етапност изградње** ( цео објекат или део ): **цео**;

**-положај:** у свему према Према ИДР - Идејном решењу бр.8/17. од 30.01.2017.год. урађеном од стране Архитектонског студиа „СУНЦЕ“ д.о.о.,Лесковац;

**- индекс заузетости:** планирани: **37,12 %**;  
макс.по ПГР-у : **40 %**.

**- индекс изграђености:** планирани: **0,3712**;  
макс.по ПГР-у: **1**;

**-намена објекта:** стамбено-пословни објекат;

**-Хоризонтална регулација:** у свему према ИДР - Идејном решењу бр.8/17. од 30.01.2017.год. урађеном од стране Архитектонског студиа „СУНЦЕ“ д.о.о.,Лесковац;

**-Вртикална регулација:** у свему према ИДР - Идејном решењу бр.8/17. од 30.01.2017.год. урађеном од стране Архитектонског студиа „СУНЦЕ“ д.о.о.,Лесковац;

**-Услови за уређење грађвинске парцеле:** у свему према ИДР - Идејном решењу бр.8/17. од 30.01.2017.год. урађеном од стране Архитектонског студиа „СУНЦЕ“ д.о.о.,Лесковац;

**-Одводњавање атмосферских и површинских вода:** У оквиру предметне КП бр. 7710 КО Лесковац. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

**-Нивелација парцеле:** Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.

**-Мере заштите:** Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надохнади суседу.

**-Мере заштите од пожара:** /

**-Заштита од потреса:** /

**-Инжињерско-геолошки услови:** /

**-Енергетска ефикасност:** Предметни објекат – објекат стамбено-пословног карактера мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима,садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл.гласник РС“,бр. 69/12). **Напомена: Обавезна израда Елабората енергетске ефикасности зграда и прилагање уз захтев за грађевинску дозволу.**

	<p>- У склопу <b>Пројекта за грађевинску дозволу</b> , инвеститор је дужан да приложи <b>Пројекат рушења за предметни објекат- објекат бр. 1.</b> Како је инвеститор предвидео и рушење објекта бр. 2, потребно је приложити и <b>Пројекат рушења за објекат бр.2.</b></p> <p><b><u>УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЕЊА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ:</u></b></p> <p><b>Напомена:</b> Пројектант је предвидео да се прикључци на инфраструктуру остварују на следећи начин:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Прикључак на комуналну инфраструктуру се остварује без повећања постојећих капацитета;</li> <li>- Прикључак на електроенергетску мрежу се остварује без повећања постојећих капацитета.</li> </ul>	
<p><b>Напомена:</b></p>	<p>- На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради Пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање рашења о грађевинској дозволи.</p> <p>-<b>Пројекат за грађевинску дозволу са изводом из пројекта израдити у складу са локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ( "Сл.гласник РС", бр.23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016).</b></p> <p>- На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа ( у складу ЦЕОП-а) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова. Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на <b><u>жиро рачун града Лесковца бр. 840-742241843-03 са позивом на бр. 97 21-058.</u></b></p>	
<p><b>Таксе:</b></p>	<p>- На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама града Лесковца ("Сл.гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15 и 51/16), тарифни бр. 8, <b><u>градска административна такса за израду локацијских услова</u></b> износи <math>(106,20 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин/м}^2 + 34,87 \text{ m}^2 \times 87 \text{ дин/м}^2) = \underline{\underline{9,087.09 \text{ динара}}}</math> и исту је потребно уплатити на <b><u>жиро рачун бр. 840-742241843-03, са позивом на бр. 21-058 по моделу 97,</u></b> у корист града Лесковца за израду локацијских услова.</p>	
<p><b>Рок важности :</b></p>	<p>-Локацијски услови важе 12 месциод дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>	
<p><b>Обрађивач:</b></p>	<p><b>Шеф одсека за обједињену процедуру:</b></p>	<p><b>Шеф одељења:</b></p>
<p>Маја Милошевић-Милојић, дипл. инг. арх.</p>	<p>Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p>	<p>Јасминка Миленковић, дипл. правник</p>

